

Совершенствование законодательства в области энергосбережения и повышения энергоэффективности

(заседание Комиссии по энергетическому строительству и энергоэффективности общероссийской общественной организации «Деловая Россия» 16.02.2017)

Тема доклада:

«Проблемы энергосбережения в многоквартирных домах»

Игорь Колесников

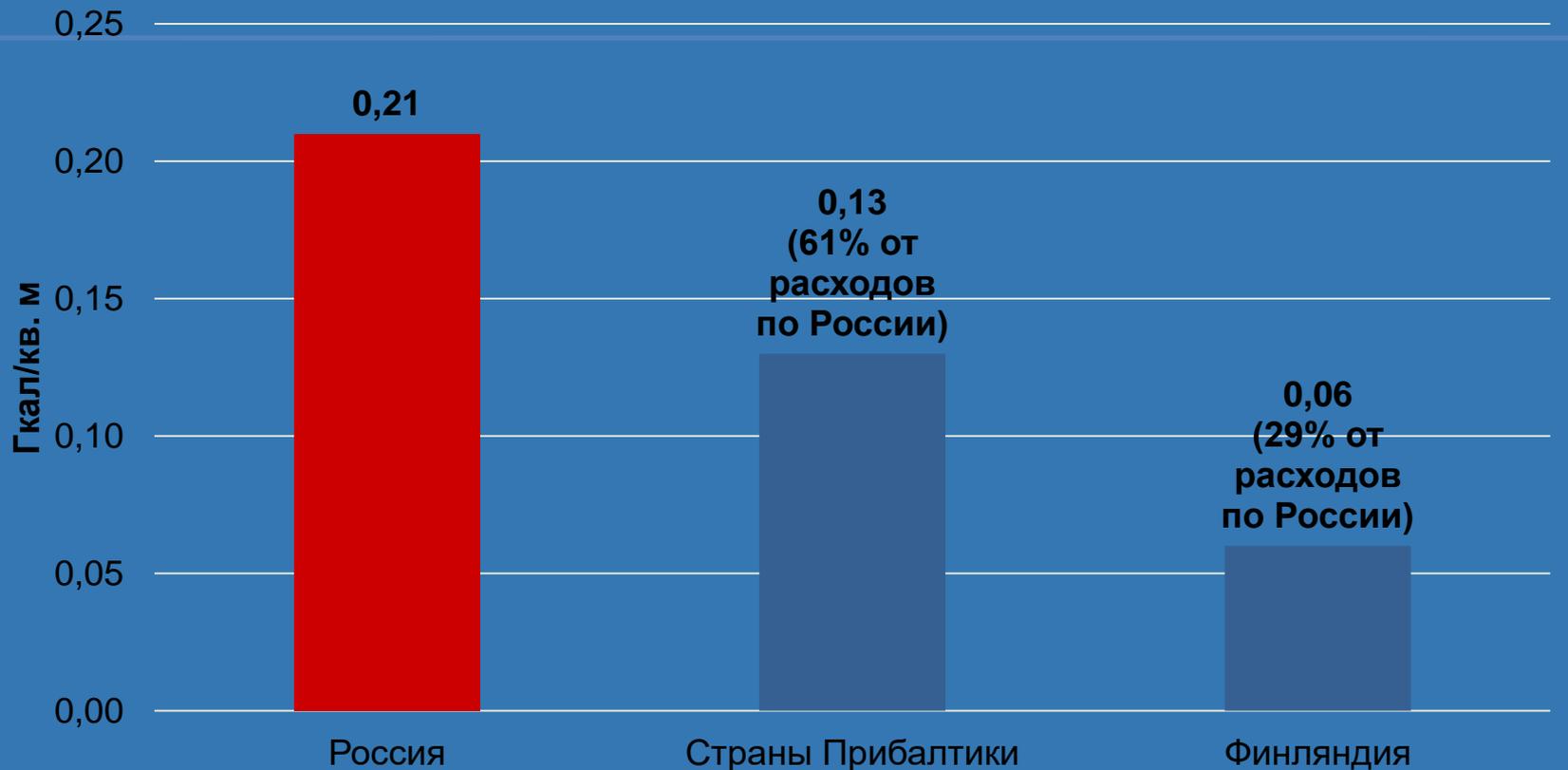
руководитель проекта

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Расход тепловой энергии в расчете на 1 кв. м общей площади жилья



- Потребление тепловой энергии на отопление жилья в России заметно превышает аналогичный показатель в странах со сходным климатом
- Например, на отопление 1 квадратного метра жилья в России тратится в 3,5 раза больше тепловой энергии, чем в Финляндии
- Россия имеет огромный потенциал для энергосбережения в жилых зданиях

Энергосервисный контракт

Понятие энергосервисного контракта

- энергосервисный договор предполагает проведение энергосберегающих мероприятий за счет исполнителя – энергосервисной компании (ЭСКО), как правило, с применением привлеченных ею кредитных средств
- плата по энергосервисному договору производится заказчиком после проведения энергосберегающих мероприятий в течение срока действия договора за счет средств, сэкономленных на оплате коммунальных услуг / ресурсов

Условия энергосервисного договора *(согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме)*

- **величина экономии** коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;
- **цена энергосервисного договора** на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;
- **срок действия энергосервисного договора** на общедомовые нужды.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается **отдельно** от договора управления многоквартирным домом

Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется **отдельно** от платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения

Коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме

Потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (**за исключением коммунальной услуги по отоплению**) отдельно вносит плату за:

1) коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилем помещении

2) и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (**коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды**): холодная и горячая вода, сточные воды, электрическая энергия, предоставленные за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме

Потребитель коммунальной услуги по отоплению в многоквартирном доме вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме

- **Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию,** потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме **включаются в плату за содержание жилого помещения**
- **Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии,** потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из **нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме**
- Но размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого **по показаниям приборов учета,** а при их отсутствии исходя из **нормативов потребления коммунальных услуг**

Проблемы реализации энергосервисного договора

Экономические проблемы:

- управляющая организация платит за ресурсы коммунальным предприятиям в размере платежей собственников
- экономия от снижения платежей за потребленные ресурсы остаётся у собственников
- для собственников помещений плата по энергосервисному договору будет выглядеть как новый платёж, введенный дополнительно к плате по договору управления (к членским взносам)
- фактически энергосервисный договор превращается в договор подряда на выполнение энергосберегающих мероприятий, который оплачивается в рассрочку

Правовые проблемы

- общее собрание собственников помещений должно устанавливать условия энергосервисного договора, даже если он заключается управляющей организацией от своего имени и за свой счет с ЭСКО

Риски ЭСКО

- краткосрочность договора управления многоквартирным домом
- договор управления МКД может быть расторгнут по инициативе собственников
- утрата лицензии по осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами

Выводы и предложения

Выводы

- законодательные механизмы, стимулирующие сбережение тепловой энергии в многоквартирных домах в рамках энергосервисных договоров,

Предложения

- включить в договор управления условия энергосервиса
- энергосервис не должен требовать от собственников каких-либо дополнительных сборов или повышения стоимости содержания и ремонта общего имущества в доме
- оплата работ по энергосервису должна производиться заказчиком после проведения энергосберегающих мероприятий в течение срока действия договора за счет средств, сэкономленных на оплате коммунальных услуг / ресурсов

Это означает , что риски недостижения плановой экономии энергоресурсов лежат на ЭСКО

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в **ТОП-50** лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга по направлению «Социальная политика»
2015 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

facebook.com/UrbanEconomics

twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

